

賃貸住宅をめぐるトラブル



東田 正平 Higashida Shohei 弁護士

仙台弁護士会。一般事件、家事事件、刑事事件などを広く手掛ける。
災害復興支援特別委員会、消費者問題対策特別委員会に所属する。

地震や台風などの自然災害によって、居住していた賃貸住宅の一部が壊れて使えなくなってしまう、または、住めない程に壊れてしまった場合、その修繕や家賃の支払いはどうなるのでしょうか。本稿では、自然災害と賃貸住宅をめぐるトラブルを未然に防ぐため、知っておくべきことを学びましょう。

東北を中心として、東日本各地に甚大な被害をもたらした2011年3月の東日本大震災では、次のような震災に関連した多くの相談が、弁護士会にも寄せられました。

- ・賃貸住宅の壁にひびが入ったが賃料は同額のまま支払わねばならないのか、修繕はしてもらえないのか。
- ・大家の自宅が津波で流され住む所がないらしく、賃貸住宅の明け渡しを求められたが、退去しなければならないのか。
- ・老朽化していた賃貸住宅で、大家から、崩れたら危ないからすぐに退去するよう求められたが、損壊の危険性は大家の判断で決まるのか。
- ・余震が怖いので実家に一時的に避難したが、その間の賃料は支払わなければならないのか。

これらは、実際にあった、身近な事例です。本稿の解説を読んだ後、もう一度これらの問題について、どのように対処できるのか、振り返って考えてみましょう。

住宅の修繕はどうなるのか？

●修繕は原則として賃貸人の義務 一部例外あり

民法606条1項は、賃貸住宅が壊れて使用できなくなった場合に、賃貸人が、賃借人の使用のため必要な修繕をする義務を負うことを定めています。

そのため賃借人は、賃貸人に対して賃貸住宅の修繕を求めることができます。ただし、この賃貸人の修繕義務は、**修繕が必要でない場合と、修繕が不可能な場合は、例外的に義務がありません。**

前者は修繕が必要とはいえない程、損壊が軽微な場合^{*1}、後者は修繕が必要な場合でも、賃貸住宅が地震で倒壊したなど、修繕が物理的に不可能な場合などです。さらに、修繕の費用がとて高額になってしまうケースでは、修繕の義務を負うことが経済的に不可能として、修繕の義務がないとされる場合があります^{*2}。

●賃借人に責任がある場合 賃貸人に修繕義務はない

地震や水害により賃貸住宅が壊れるケースでは、ほとんどの場合は、賃貸住宅が壊れたことについて、賃借人の責任ではないことが多いでしょう。

しかし、賃借人の落ち度によって賃貸住宅や家具に損壊が生じるケースもあり得ます。例えば、台風時、賃借人が窓を開けっ放しにしたために雨風が部屋に入り、畳や壁紙を交換しなけ

*1 最高裁昭和38年11月28日判決

*2 最高裁昭和42年6月22日判決

ればならなくなったケースなどでは、賃借人の責任と判断される可能性があります。

賃借人の責任と認められる場合は、賃貸人は修繕の義務を負いません(改正民法606条1項ただし書き)。

●賃貸人が修繕をしないときは賃借人が代わりに修繕をすることができる

賃貸人が、修繕義務を負うにもかかわらず、必要な修繕をしない場合は、賃借人のほうで修繕をすることもできます。

この場合、賃借人は、まず賃貸人に対して、修繕をすることの連絡をしますが、賃借人からの通知を受けたにもかかわらず、賃貸人が修繕をしないときには、賃借人側で代わりに修繕をすることができます(改正民法607条の2第一号)。このとき賃借人は、賃貸人に対して、修繕のため支出した費用を返還するよう求めることができます(民法608条)。

また、通知や連絡をしなくともよい場合があります。既に賃貸人が修繕の必要性を知っていて一定の期間が経過している場合や、通知をする時間的な余裕がないほど緊急の場合です。これらの場合には、通知をすることなく、賃借人は修繕をすることができます(改正民法607条の2第二号)。修繕のため支出した費用を、賃貸人に返還するよう求めることもできる点は、通知をした場合と同じです。

●修繕義務を免除する特約は有効、どこまで免除されるかは総合的に判断

賃貸借契約では多くのケースで民法とは違う「特約」が定められています。

あらためて賃貸借契約書をみてみましょう。賃貸借契約書に、「地震その他の自然災害が発生した場合に、賃貸人は修繕義務を負わない」などの特約条項が入っていないでしょうか。

このような特約も、原則として有効です。ただし、賃貸人が個人ではない事業者であって、賃借人が個人の場合には、消費者契約法8条によって、特約が無効とされる場合もあります。

立場が弱いとされる消費者個人を保護するためのルールです。

しかし、特約が有効となる場合は、賃貸人の修繕義務は原則として免除となります。

もっとも、土台や壁、柱の損壊など、賃貸住宅の主要構造に関連した重大な損壊が生じてしまい、大規模な修繕が必要な場合などでは、例外的に賃貸人の修繕義務が免除されないことがあります。大規模な修繕についてまで、賃借人が行うとすることは、賃借人にとって過度に不利な契約となってしまいますからです。

どのようなケースについて、特約が有効であっても賃貸人に修繕の義務が生じるかは、賃料がいくらか、どれほどの規模の修繕が必要になるかなどを総合的に考慮して判断します。

●修繕のために立ち退きを求められた場合は、賃借人は応じなければならない

賃貸人が、賃貸住宅の修繕のために一時的な立ち退きを要求する場合、賃借人は、立ち退かなければなりません(民法606条2項)。

賃借人が一時的に立ち退くに当たって、宿泊費用が生じることがありますが、賃貸人は、賃借人の宿泊費用を負担する義務はありません。

他方で、賃借人は、賃貸住宅の使用ができなくなりますので、賃料を支払う義務もありません。

●賃借人が修繕の義務を負うことは例外的

これまで賃貸人が原則として修繕義務を負うことを解説してきました。

しかしこれとは逆に、賃貸人が、賃借人に対して、賃貸住宅の修繕や壊れた家具の交換などを要求してトラブルとなるケースが、災害時にはよくみられます。

このようなケースでは、賃貸借契約の特約として賃借人が修繕の義務を負うことを定めているか、賃貸住宅の被害について賃借人に落ち度があったのかなどを総合的に考慮して、賃借人の修繕義務を判断することになります。

賃料の支払いはどうなるのか？

●賃貸住宅の一部が使用できなくなった場合は、賃料の減額を求めることができる

自然災害によって、賃貸住宅の一部が壊れた場合に、賃料はそのまま支払い続けなければならないのでしょうか。

例えば、台風により水害が発生し賃貸住宅の一部の部屋が水浸しになったケースや、地震によって水道管が損壊し水道が使用できなくなったケースなどが考えられます。

このように賃貸住宅の一部が使用できなくなった場合は、賃借人は、賃貸人に対して、損壊の程度に応じて、賃料の減額を求めることができます(改正前民法611条1項、2020年3月までの契約締結分)。

注意点として、賃料の減額は、賃借人が賃貸人に対して意思表示をすることが必要です。そのために、配達証明付き内容証明郵便を活用して、賃料の減額を申し出ることが有効です。

なお、民法が改正され、2020年4月1日以降に締結された賃貸借契約の場合は、賃借人の意思表示がなくとも、損壊の程度に応じて、当然に減額がされることになりました(改正民法611条1項)。

ただし、具体的な賃料の金額は、最終的には賃貸人と賃借人で協議する必要があります。

賃借人が一方的に賃料を減額して支払った場合、賃貸人が同意していなければ、賃料が未払いだとしてトラブルとなる可能性があります。賃料が数カ月間未払いになると、賃貸借契約の解除を求められる可能性もあります。

●賃貸住宅の全部が使用できない場合には、賃料を支払う義務はない

地震により賃貸住宅が倒壊した場合など、賃貸住宅の全部が使用できない場合は、賃貸借契約自体が終了します^{*3}(改正民法616条の2)。

賃貸借契約が終了しますので、賃料を支払う義務もなくなります。

また、倒壊まではいかず、一部損壊にとどまる場合であっても、残存した部分のみでは賃借の目的を達成できないときは、賃借人は、賃貸借契約を解除できます(民法611条2項)。

例えば、飲食業のために賃借したケースで、水道や電気が使用できなくなったときなどが、賃借の目的を達成できなくなった場合に該当する可能性があります。契約解除が認められた場合には、賃貸借契約が終了し、賃料を支払う義務がなくなります。

●避難中に賃料を支払う必要があるかは、避難が自主的な判断に基づくかどうかによる

大地震後に余震が心配で避難をする、河川の氾濫はんらんのおそれがあるため避難するという理由で、賃貸住宅を使用しない場合でも、賃料は支払わなければならないのでしょうか。

もし、賃貸住宅の使用が可能ではあったが、自主的な判断で避難をした場合には、賃料を支払う必要があります。一方、警戒区域に指定されて避難指示が出ているなど、やむを得ず避難をしなければならない事情があった場合には、賃料を支払う必要はありません。

おわりに

自然災害でのトラブルは、迅速な解決が大切です。まずは賃貸人と賃借人で協議し、難航した場合には弁護士などが仲介するADR、裁判所の調停などを利用して、話し合いで解決することが有益だと考えられます。

また、金銭的な問題が解決を困難としているケースが多くあります。そのため、これまでの連載で解説された、公的な補助支援のメニューを、再度確認してみましょう。

*3 最高裁昭和32年12月3日判決